



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2021.

Institui o novo Plano Diretor e estabelece as diretrizes e proposições de desenvolvimento territorial no Município de Jaguariúna.

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc.,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

### TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Jaguariúna, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado de São Paulo e na Lei Orgânica Municipal.

Parágrafo único. As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação do Plano Diretor, são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal.

Parágrafo único. O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

Art. 3º Os demais Planos Municipais, notadamente: o Plano de Mobilidade Urbana; Plano de Desenvolvimento Turístico; Plano Municipal de Cultura; Plano de Saneamento Básico e Gestão Integrada de Resíduos Sólidos; Plano Decenal de Educação; Plano de Incentivo a Projetos Habitacionais; Plano Municipal de Assistência Social; Plano Municipal de Saúde; e Plano Municipal de Segurança Pública, dentre outros que vierem a ser criados, especialmente o Plano Municipal de Meio Ambiente, integram o presente Plano Diretor.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Parágrafo único. Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o presente Plano Diretor Municipal, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal.

## CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 4º A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I - Função social da cidade;
- II - Função social da propriedade;
- III - Sustentabilidade;
- IV - Gestão democrática e participativa.

Art. 5º A função social da cidade, no Município de Jaguariúna, corresponde ao direito à cidade, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 6º Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano;
- II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural e histórico;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 7º Para os fins desse Plano e da legislação pertinente, considera-se sustentabilidade o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Art. 8º A gestão democrática incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento do Plano Diretor, notadamente pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e através de Audiências Públicas realizadas pelo Poder Executivo Municipal.

## TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 9º O Plano Diretor do Município de Jaguariúna é instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, tendo por objetivo ordenar o crescimento físico da cidade e de suas funções sociais, econômicas e administrativas, assim como garantir o bem-estar de seus habitantes e a preservação do meio ambiente.

Art. 10. As transformações urbanas promovidas pelo poder público e pela iniciativa privada deverão obedecer aos objetivos, diretrizes e proposições estabelecidos pela lei do Plano Diretor e pelas normas das legislações complementares.

### CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 11. O Plano Diretor do Município de Jaguariúna tem como objetivos:

I - garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;

II - assegurar o desenvolvimento econômico e social do Município, bem como a preservação do Meio Ambiente, visando o desenvolvimento sustentável que equilibre as atividades econômicas com a qualidade de vida da população;

III - promover o ordenamento territorial, racionalizando o uso do solo e objetivando atender às funções sociais da propriedade urbana e da cidade, bem como a política de desenvolvimento urbano;

IV - garantir a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e edificado, assim como do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico;



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

V - fortalecer a posição do Município como polo regional, compatibilizando o planejamento urbano local com os municípios vizinhos e garantindo a efetiva integração regional em consonância com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas – PDUI-RMC;

VI - instituir contrapartida a ser exigida dos proprietários e empreendedores, como condição para aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano, especialmente em áreas de expansão urbana, de forma a estender ou fazer a conexão entre a infraestrutura básica e serviços públicos urbanos já existentes e disponibilizados no município, até o local da gleba em que se pretende implantar o parcelamento, em decorrência da demanda adicional advinda de sua implantação, com o objetivo de alcançar, na área e em seu entorno, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, permitindo que a gleba seja servida e interligada, no mínimo, com os equipamentos públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

VII - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da cidade.

Art. 12. Os objetivos do Plano Diretor serão atendidos com base na implementação de políticas setoriais integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

## TÍTULO III

### DA ESTRUTURA DE OCUPAÇÃO

#### CAPÍTULO I

##### DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 13. Para assegurar a consecução do sistema de planejamento, o território do Município de Jaguariúna fica dividido em quatro áreas distintas, a saber:

I - área urbana;

II - área de expansão urbana;



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

III - área rural;

IV – área de interesse ambiental.

Art. 14. A área urbana compreende todos os loteamentos e áreas intermediárias incluindo os loteamentos isolados.

Parágrafo único. A delimitação das áreas urbanas encontra-se descrita no ANEXO I - “Descrição do Perímetro Urbano de Jaguariúna”, que fica fazendo parte integrante desta lei complementar.

Art. 15. A área de expansão urbana compreende as áreas destinadas ao crescimento urbano ordenado, contíguas às áreas urbanas.

§ 1º A área de expansão urbana compreende, também, as áreas remanescentes das bacias dos cursos d’água do Rio Camanducaia, Rio Jaguari e Rio Atibaia.

§ 2º A delimitação das áreas de expansão urbana encontra-se descrita no ANEXO II - “Descrição das Áreas de Expansão Urbana de Jaguariúna”, que passa a fazer parte integrante desta lei complementar.

Art. 16. A área rural corresponde a porção de território do Município indicada às atividades agrícolas e pecuárias. Compreende as áreas situadas no perímetro do Município, excluindo a área urbana e a área de expansão urbana.

Parágrafo único. As glebas de terras localizadas, em parte, dentro da área de rural e, em parte, dentro da área urbana ou de expansão urbana, independentemente da proporcionalidade, serão consideradas na sua totalidade, para efeito de parcelamento de solo, áreas de expansão urbana.

Art. 17. A área de interesse ambiental compreende porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.

§ 1º O uso das áreas de interesse ambiental - AIA será disciplinado pela Lei de Parcelamento, Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Jaguariúna.

§ 2º O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), visando subsidiar a formulação de políticas públicas e o planejamento de investimentos em consonância com diretrizes estratégicas de desenvolvimento sustentável, será disciplinado pela Lei de Parcelamento, Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Jaguariúna.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

§ 3º Deverá ser instituído, após a discussão em audiência pública, através de lei, a legislação municipal ambiental ou Código Municipal Ambiental estabelecendo as políticas públicas e diretrizes estratégicas de proteção ao meio ambiente, com a criação de Unidades de Conservação da Natureza Municipal, em observância a Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e assegurando a proteção das bacias hidrográficas do Rio Camanducaia, Rio Jaguari e Rio Atibaia, além de estabelecer previsões de inventário das áreas de preservação permanente, recursos hídricos, nascentes e áreas degradadas.

Art. 18. A divisão territorial que contempla a área urbana, a área de expansão urbana, a área rural e a área de interesse ambiental, encontra-se representada em planta, ANEXO III - “Divisão Territorial”, desta lei complementar.

## CAPÍTULO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 19. Fica estabelecida a seguinte composição para o sistema viário municipal:

I - Sistema Ferroviário;

II - Sistema Rodoviário;

III - Sistema Ciclovário;

IV - Sistema de Vias de Circulação de Pedestres.

Art. 20. Fica estabelecida a seguinte classificação para o Sistema Rodoviário:

I - Via Expressa: destinada à circulação rápida, com trânsito livre, sem travessia de pedestres em nível;

II - Via Arterial: garante o deslocamento urbano de maior distância, com capacidade de suportar intenso fluxo de trânsito e acesso às vias lindeiras, devidamente sinalizado;

III - Via Coletora: destinada a coletar e distribuir o trânsito das vias expressas ou arteriais, possibilitando a ligação entre os bairros da cidade;

IV - Via Local: destinada a baixo fluxo de trânsito, com função de possibilitar o acesso aos lotes ou às áreas restritas.

Art. 21. A conformação geométrica para o Sistema Rodoviário é a estabelecida no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, aprovado através de Lei específica.

Art. 22. Fica estabelecida a seguinte classificação para o Sistema Ciclovário:



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

I - Ciclovía: A ciclovía é um espaço destinado apenas ao fluxo de bicicletas e ciclistas que conta com separação física que isola os ciclistas dos demais veículos e pedestres;

II - Ciclofaixa: espaço destinado apenas ao fluxo de bicicletas e ciclistas que utilizam a estrutura viária existente e não contam com separação física que isola os ciclistas dos demais veículos e pedestres;

III - Ciclorrota: caminho que pode, ou não, ser sinalizado, e representa a rota recomendada para o ciclista chegar a um destino, ponto turístico ou para fazer um circuito turístico ou esportivo.

Art. 23. O sistema viário existente encontra-se representado em planta, conforme ANEXO IV - “Planta do Sistema Viário Existente”, desta lei complementar do Plano Diretor, que passa a integrar, também, o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

## TÍTULO IV

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO

#### CAPÍTULO I

#### DAS DIRETRIZES

Art. 24. A política de promoção do desenvolvimento territorial de Jaguariúna terá por fim a proteção do meio ambiente, a redução das desigualdades sociais, a melhoria da qualidade de vida da população, a segurança pública e o desenvolvimento econômico, devendo ser observadas as seguintes diretrizes:

I - proteção do meio ambiente;

II - manter e ampliar as áreas de interesse ambiental, as áreas verdes, praças, parques e jardins no perímetro urbano, assim como a arborização dos logradouros públicos;

III - impedir a instalação e a permanência de atividades agressivas à população e ao meio ambiente;

IV - ordenar o território municipal atendendo às funções econômicas e sociais da cidade, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano com o uso e a ocupação do solo, suas condições ambientais, a oferta de transporte coletivo, saneamento básico, saúde, educação e demais serviços urbanos;



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

V - minimizar os conflitos de vizinhança entre as funções urbanas e estimular a diversidade de usos compatíveis em uma mesma área;

VI - promover a distribuição de usos e intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente evitando a ociosidade ou a sobrecarga, a fim de otimizar os investimentos coletivos;

VII - estabelecer exigências e sanções para controle do impacto da implantação de empreendimentos que possam representar excepcional sobrecarga na capacidade da infraestrutura, no sistema viário ou no meio ambiente urbano;

VIII - adotar os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades e Estatuto da Metrópole, visando o desenvolvimento urbano sustentável;

IX - estabelecer uma divisão territorial que defina a área urbana, de expansão urbana, de interesse ambiental, rural e de proteção ambiental com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitando as limitações e restrições legais;

X - contribuir para um sistema de circulação viária e de transporte que garanta a acessibilidade a todas as regiões do Município por meio de ligações interbairros e da macroestruturação viária, levando também em consideração os locais com oferta de emprego;

XI - contribuir para o acesso à moradia, especialmente à população de baixa renda;

XII - estabelecer padrões especiais de uso e ocupação do solo com relação à habitação de interesse social; e

XIII - ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, especialmente nas áreas de expansão urbana, sendo vedada a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano que não prevejam a ligação da gleba com os equipamentos públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental; e
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

## TÍTULO V

### DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO REGIONAL

Art. 25. No desenvolvimento de uma política de integração regional deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - fortalecimento da participação do Município na Região Metropolitana de Campinas;
- II - participação do Município nos consórcios intermunicipais.

## TÍTULO VI

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 26. O Sistema de Planejamento tem como meta garantir a implementação dos objetivos do Plano Diretor, assim como suas diretrizes e proposições, através dos instrumentos legais e demais normas disciplinadoras.

Art. 27. O Sistema de Planejamento será composto pelos seguintes órgãos:

- I - Secretaria de Planejamento Urbano;
- II - Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento será assessorado pela Secretaria de Meio Ambiente, Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e demais Secretarias Municipais.

Art. 28. À Secretaria de Planejamento Urbano, além das suas atribuições atuais, compete:

- I - coordenar e manter atualizado o sistema de tecnologia de informações e cadastramento de interesse para o planejamento do Município, condensando o maior número de informações em um único banco de dados;



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

II - propor alterações na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como nas demais legislações normativas necessárias à consecução dos objetivos, diretrizes e proposições do Plano Diretor;

III - coordenar as revisões do Plano Diretor.

Art. 29. O Conselho Municipal do Plano Diretor é disciplinado por lei específica, como órgão consultivo e de assessoramento, integrante do Sistema de Planejamento.

§ 1º O Conselho Municipal do Plano Diretor é composto por conselheiros representantes do Poder Executivo, empresas e autarquias municipais, indicados pelo Prefeito; e, por conselheiros representantes de organizações da sociedade civil legalmente constituídas e sediadas no Município, conforme determina a Lei Municipal nº 1.664, de 23 de maio de 2006.

§ 2º Os conselheiros terão suplentes que os substituirão em suas ausências e impedimentos.

§ 3º Os cargos de Conselheiro e Suplente serão honoríficos, não sendo remunerados.

Art. 30. Ao Conselho Municipal do Plano Diretor compete:

I - opinar sobre propostas de atualização, alteração e regulamentação do Plano Diretor e de suas leis complementares;

II - opinar sobre programas e planos relacionados com as transformações urbanísticas do Município;

III - elaborar seu regimento interno;

IV - Gerir com auxílio da Secretaria de Administração e Finanças o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano criado através desta Lei Complementar.

Art. 31. O Conselho será presidido pelo secretário de Planejamento Urbano ou, na sua ausência, por seu suplente.

Art. 32. O Conselho Municipal do Plano Diretor será renovado no início do mandato do Prefeito.

## TÍTULO VII

### DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 33. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, constituído de recursos provenientes de:



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

- I - recursos próprios do Município;
- II - repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - transferências de instituições privadas;
- V - transferências de entidades internacionais;
- VI - transferências de pessoas físicas;
- VII - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VIII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- IX - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- X - receitas advindas do pagamento de multas emitidas pelo órgão municipal competente por falta de licença de funcionamento de atividades;
- XI - receitas advindas do recolhimento da Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares - TLEOP;
- XII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XIII - doações;
- XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 34. A gestão e liberação de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será feita através do Conselho Municipal do Plano Diretor que deverá ser auxiliado pela Secretaria de Administração e Finanças.

Art. 35. Os recursos destinados ao Fundo de Municipal de Desenvolvimento Urbano deverão ser utilizados na consecução das diretrizes e objetivos elencados neste Plano Diretor e aplicados prioritariamente em infraestrutura e equipamentos públicos.

Art. 36. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano poderão ser aplicados diretamente pelo Município ou repassados a outros fundos e agentes públicos ou privados, mediante aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

## TÍTULO VIII

### DOS INSTRUMENTOS LEGAIS COMPLEMENTARES

Art. 37. Para atingir os objetivos e cumprir as diretrizes do Plano Diretor, deverão vigorar no Município as seguintes leis complementares:



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

- I - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II - Código de Obras e Edificações;
- III - Código de Posturas;
- IV - Legislação ambiental municipal vigente.

## TÍTULO IX DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 38. O Poder Executivo, mediante lei municipal específica, poderá determinar para área incluída no plano diretor, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos do art. 182, da Constituição Federal, e dos arts. 5º a 8º, do Estatuto da Cidade e Estatuto da Metrópole, sob pena, sucessivamente, de incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A lei municipal específica a que se refere o *caput*, deverá fixar as condições, os prazos para implementação da referida obrigação e delimitar o perímetro da área passível de intervenção.

§ 2º O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 3º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

### CAPÍTULO II DO DIREITO DE SUPERFÍCIE



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Art. 39. Lei municipal específica disciplinará a concessão do direito de superfície, na forma estabelecida nos arts. 21 a 24 do Estatuto da Cidade e Estatuto da Metrópole.

## CAPÍTULO III

### DO DIREITO DE PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA

Art. 40. Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção ou preferência e fixará as condições e prazos de vigência, observadas as disposições do Estatuto da Cidade, desde que garantida a previsão orçamentária.

Parágrafo único. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

## CAPÍTULO IV

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 41. O Poder Executivo Municipal, nos termos do Estatuto da Cidade e de acordo com critérios e procedimentos a serem definidos em lei municipal específica, poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, e nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A lei municipal referida estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - que parte do valor do pagamento da outorga seja destinado ao Fundo Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

## CAPÍTULO V

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Art. 42. Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições e delimitará as áreas relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## CAPÍTULO VI

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 43. Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

§ 1º O EIV a que se refere o *caput* será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural, cultural ou histórico.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

§ 2º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo de impacto ambiental (EIA), requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 3º O EIV será obrigatório para o parcelamento do solo urbano e a implantação de empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em áreas de expansão urbana.

## CAPÍTULO VII

### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 44. Lei municipal específica poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias e urbanísticas, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 3º Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II, do § 2º, deste artigo;



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

## TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O Plano Diretor deverá ser revisto, periodicamente, com a participação popular em audiências públicas, durante o período de 5 (cinco) anos, sendo obrigatória a participação, pelo menos, de arquiteto urbanista e engenheiro civil da Secretaria de Planejamento Urbano, ambos ocupantes de cargo efetivo, na elaboração dos estudos técnicos.

§ 1º Todos os Planos Municipais citados no artigo 3º da presente lei complementar deverão obrigatoriamente ser revisados, periodicamente, com a participação popular em audiências públicas, no prazo fixado em suas respectivas legislações municipais, estaduais e federais.

§ 2º Caso as legislações específicas de cada plano municipal não estipular expressamente um prazo de revisão periódica, nessa circunstância o plano municipal deverá ser revisado durante o período de 5 (cinco) anos.

§ 3º A alteração do Plano Diretor será precedida de estudos técnicos, promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade e de publicidade quanto aos documentos e informações produzidos.

Art. 46. A Prefeitura de Jaguariúna deverá promover a revisão da Lei Complementar Municipal nº 97/2004 (Lei de Parcelamento, Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Jaguariúna), em até 01 (um) ano da data da publicação da presente Lei Complementar, para adequá-la ao presente Plano Diretor.

Parágrafo único. Enquanto não ocorrer a revisão da Lei Complementar Municipal nº 97/2004 (Lei de Parcelamento, Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Jaguariúna), deverá ser aplicado o que estiver disposto no presente Plano Diretor.

Art. 47. Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar do Plano Diretor os seguintes anexos:

ANEXO I - Descrição do Perímetro Urbano de Jaguariúna;

ANEXO II - Descrição das Áreas de Expansão Urbana de Jaguariúna;





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

ANEXO III - Planta da Divisão Territorial;

ANEXO IV - Planta do Sistema Viário Existente;

ANEXO V - Proposições do Plano Diretor Municipal.

Art. 48. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 204, de 19 de janeiro de 2012, e suas eventuais alterações posteriores.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 11 de novembro de 2021.

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito